دراسات اقتصادية إسلامية
المجلد ٨ العدد ١
رجب ١٤٢١هـ

شراء المساكن بقرض مصرفي ربوي للمسلمين في غير بلاد الإسلام

رفيق يونس المصري[١]

مقـــدمة:

صـــدر عن المجلس الأوربي للإفتاء والبحـــوث بدبلـــن قـــرار، بأغلبيـــة أعضائه، بجواز شراء المنازل في البلدان غير الإسلامية، بقروض بالفـــائدة، مـــن المصارف التقليدية.

وكما كان هذا القرار موضع خلاف بين أعضاء المجلس أنفسهم ، فكذلـــك كان موضع أخذ ورد، بين المهتمين من علماء وباحثين من خارج المجلس ، ومـــن مختلف بلدان العالم.

المسكن من الحوائج الأصلية :

هناك حاجات أساسية للإنسان، لا بد من تلبيتها، كالغذاء والدواء والكســـاء والسكن .. الخ . وفي حين أن الإنسان كان يسكن في منزل واحد، مع أكـــثر مـــن عائلة، إلا أن الاتجاه في عصرنا هذا هو أن تستقل كل عائلة بمسكن مناسب.

ولو جرب أحدنا اليوم أن يسكن ، بعد زواجه، في بيت أبيه وأمه، فإنه غالبا ما يشعر بالتعب والشقاء، بما يؤثر على عطائه العلمي والعملي بالنقصان .

شراء أم استئجار؟

قد يكون الإنسان ساكنا في بيت مستأجر، لا يملكه هو ولكنه قـــد لا يكـــون راضيا بأن يكون مستأجرا، يدفع أقساطا دورية: سنوية أو شهرية .. الخ. ويتطلـــع إلى أن يكون مالكا لمسكنه، بحيث يستريح من عناء هذه الأقساط الإجارية.

وقد بين قرار المجلس الأوربي أن المسلم، في الغرب، قد يتعرض للطـــرد من المسكن المستأجر، إذا كثر عياله أو ضيوفه، أو كبرت سنه، وقل دخله.

---

[١] أستاذ الاقتصاد الإسلامي – مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبدالعزيز – جدة.

وإني أرى أنه لا بأس بتلبية حاجة المسلم إلى المسكن، سواء بطريق الاستئجار أو بطريق الشراء.

ولكن هذه الحاجة مقتصرة على بيت واحد لكل عائلة، فإذا ما تملك الإنسان عدة مساكن، فإن المساكن الفائضة عن حاجته لا تدخل في حوائجه الأصلية، فقد يراد منها التجارة والاسترباح.

أساليب الحصول على مسكن مملوك

١ - إذا كان الإنسان يملك فائضا ماليا، فإنه قد يستطيع بواسطته شراء مسكن بثمن نقدي معجل.

٢ - إذا لم يملك الثمن النقدي كله، فإنه قد يمكنه شراء المسكن بثمن مقسط على أقساط ملائمة لمركزه المالي.

٣ - وقد يمكنه شراؤه بثمن مؤجل، يدفع كله في أجل واحد. وهذا قد يكون مناسبا له إذا كان يتوقع إيرادا كافيا عند أجل استحقاق الثمن.

٤ - وقد يمكنه اللجوء إلى مصرف إسلامي، لشراء البيت بأسلوب المرابحة المصرفية.

٥ - أو بأسلوب الإجارة المالية (المنتهية بالتمليك).

٦ - وربما يلجأ إلى مصرف تقليدي، للاقتراض منه بفائدة، بغرض شراء المسكن المطلوب.

مناقشة شرعية لهذه الأساليب

إن شراء المسكن ، بثمن معجل أو مؤجل أو مقسط، أمر جائز شرعا، ولو كان الثمن المؤجل أعلى من المعجل.

فيبقى النقاش محصورا بين أسلوب المصارف التقليدية (القرض بفائدة) وأسلوب المصارف الإسلامية (المرابحة، والإجارة).

لا شك أن أسلوب المصارف الإسلامية، لو لم تكن فيه مناقشة شرعية، لكان مفضلا بلا ريب على أسلوب المصارف التقليدية.

فالمرابحة بالوعد الملزم لا تكاد تختلف عن الفائدة المصرفية، إلا عند من يتكلفون تكلفا شديدا لإظهار الفروق بينهما. والمرابحة الملزمة هي المرابحة الشائعة في المصارف الإسلامية. فالمصرف الإسلامي في هذه المرابحة يقوم بدور الممول للراغب في شراء المسكن. فالمصرف ليس لديه مساكن للبيع، إنما لديه أموال للتمويل. وليست لديه الخبرة اللازمة لبيع وشراء المساكن. إنما يعتمد في ذلك على خبرة المشتري ورغبته، ولا يريد أن يتحمل مخاطر شراء هذه المساكن وبيعها، فما الفرق إذن بين المرابحة والفائدة؟ إذا كان هناك من فرق فهو الحيلة، أي تظاهر المصرف ببيع وشراء المساكن، والحال أنه ممول، مع ما لهذه الحيلة من كلفة مالية إضافية.

هذا بالنسبة للمرابحة، أما بالنسبة للإجارة، فالأمر ليس مختلفا فحقيقة هذه الإجارة أنها كالمرابحة، تعتمد على البيع بالتقسيط، ولكن المصرف في البيع بالتقسيط ينقل الملكية إلى المشتري بمجرد عقد البيع، أما في الإجارة فإنه يتحوط في نقل هذه الملكية، فلا ينقلها إلى المشتري إلا بعد سداد أقساط الإجارة كاملة، وذلك خشية مماطلة المشتري أو عجزه عن دفع الأقساط في استحقاقاتها. فإن المصرف يتظاهر بالإجارة، بدل البيع، حتى يحافظ على ملكيته للمسكن، طيلة فترة سداد الأقساط. فحفاظه على الملكية هنا يشكل له ضمانا أقوى من الضمان الذي يقدمه إليه الرهن.

ويرد على الإجارة ما يرد على المرابحة، من مشكلات شرعية، كالوعد الملزم، والحيلة ، وتكاليفها المالية الإضافية.

والخلاصة فإن المرابحة والإجارة ليستا إلا من باب التمويل بفائدة، وليس فيهما من البيع أو الإجارة إلا الاسم.

إذن لماذا يفتي بعض الفقهاء بجواز المرابحة المصرفية والإجارة المالية؟

قامت المصارف الإسلامية على أساس أن المصارف من حيث المبدأ لازمة من لوازم العصر، ولكن الفائدة التي تتعامل بها المصارف التقليدية هي من الربا الحرام.

وكان التنظير لهذه المصارف الإسلامية، في أول الأمر، قائما على أساس إحلال القراض محل القرض، أي إحلال المشاركة في الربح محل الفائدة المصرفية.

لكن أمام صعوبات المشاركة، في التطبيق العملي، ولا سيما من حيث تعرض المصرف للمخاطرة بأموال مساهميه ومودعيه، انكفأ المصرف عن المشاركات إلى المداينات: المرابحة المصرفية، والإجارة المالية.

وبهذا صار المصرف الإسلامي كالمصرف التقليدي، يتعامل بالمداينات. لكن في حين أن المصرف التقليدي يتعامل بالمداينات القائمة على القروض، فإن المصرف الإسلامي يتعامل بالمداينات القائمة على المرابحات والإجارات.

المفاضلة بين أساليب تمويل شراء المساكن

إذا كان أمام المسلم أن يختار، في تمويل شراء مسكنه، بين المرابحة والإجارة والقرض بفائدة، بافتراض أن العمليات الثلاث مستوية من حيث شرعيتها، وبغض النظر عن فرق الحيلة بينها، فإن عليه أن يختار الأسلوب الأقل كلفة.

وقد لاحظ المسلمون، المقيمون في بعض البلدان الغربية، أن أقساط القرض أرحم من أقساط الإجارة، هذا فضلا عن أن القرض ينطوي على تملك المسكن، في حين أن أقساط الإجارة، على ارتفاعها النسبي، تبقى سببا في حرمان المسلم من تملك أي مسكن، طيلة حياته.

الضرورات تبيح المحظورات

يضيق بعض الفقهاء في مفهوم الضرورة، بحيث قد يقصرها على سد الرمق، بل على ما هو أقل من ذلك، بل على ما يؤدي فقده إلى الموت.

لكن هناك فقهاء آخرين ، ومنهم قدامى، يتوسعون في مفهوم الضرورة، وربما يضمون إليها الحاجة. ذلك لأنهم يرون أن الاقتصار على الضرورة، بحدها الأدنى، لا بد وأن يؤدي إلى إضعاف المسلم وإنهاكه، والتقليل من إنتاجيته. فإذا كان المسكن من الضرورات ، أو من الحاجات الملحقة بالضرورات، فإن المسلم، إن لم يجد أمامه أسلوبا مشروعا، لتلبية ضرورته أو حاجته، فإن الشرع قد أباح له تلبيتها، ولو بأسلوب محظور. فيكون عليه أن يختار هنا ما هو أقل حرمة، وأقل كلفة.

الربا حرام

الربا حرام بالقرآن والسنة والإجماع. وليس هناك خلاف بين العلماء على حرمته. إنما الخلاف بينهم على مفهومه، ومداه، وعلى بعض أنواعه.

ومما يزيد الخلاف بين العلماء، في هذا العصر، أن المسلمين اليوم في حالة تخلف وتبعية. فلو كانوا في حالة تقدم وسيادة، لربما اختلفت الفتاوى الإسلامية اختلافا جذريا.

فأكثر الفتاوى الإسلامية اليوم واقعة تحت الضغط: ضغط الحضارات والثقافات المهيمنة، وضغط الضعف الإسلامي في مجال الابتكارات الفقهية والعلمية والتطبيقية.

ولذلك فإن الفتاوى في عصور الضعف والانحطاط قد يصلح أن توضع في جعبة خاصة: جعبة الضرورة، أو جعبة الاستحسان (المخالف للأصل والقياس)، بحيث إذا ما عادت الروح إلى المسلمين والأمة الإسلامية، وجب اطّراح هذه الفتاوى كلها، أو حفظها في ملفات خاصة، لعلها تنفع في عصور الضعف والانحطاط ، إذا عادت.

هل الأصل في التحريم منصب على أكل الربا، دون إيكاله؟

جاء النهي في القرآن عن : "أخذ الربا" [سورة النساء ١٦١]، وعن: "أكل الربا" [سورة آل عمران ١٣٠، وسورة البقرة ٢٧٥].

وقد ذهب أعضاء المجلس الأوربي للإفتاء والبحوث، بدبلن، إلى التمييز بين أكل الربا، وإيكاله، فرأوا أن الأصل في التحريم منصب على أكل الربا، وأن الإيكال إنما حرم سدا للذريعة، فهو من باب تحريم الوسائل، لا تحريم المقاصد.

ومع أني لا أرى هذا التمييز، لأن السنة قد حرمت أكل الربا وإيكاله، بلا تمييز، إلا أني أوافق على أن آكل الربا هو الآثم، في معاملة يضطر فيها مؤكل الربا إلى إيكاله، فعندئذ يكون الإثم على الآكل، دون المؤكل.

الإسلام يزيد ولا ينقص

ذكر المجلس الأوربي في قراره احتجاج بعض علماء السلف، على جواز توريث المسلم من غير المسلم، بحديث: "الإسلام يزيد ولا ينقص" ، لا بمعنى أن فعل: "يزيد "و" ينقص" فعل لازم، بحيث تعود الزيادة، أو النقصان، على الإسلام، بل بمعنى أن هذا الفعل فعل متعد، أي يزيد المسلم ولا ينقصه، ويقويه ولا يضعفه، وينفعه ولا يضره.

قد يكون هذا المعنى الذي ذهب إليه المجلس معنى خلافيا، لكن قد نناقشهم أيضا في هذا المعنى، من حيث إن المسلم لا يستطيع ، بالاعتماد على عقله دائما، أن يختار ما هو أنفع له ماديا. فتعظيم نفع المسلم محكوم بالقيود الشرعية، وقد يكون نفعه ذا مصدر غيبي، وغير متوقع. وقد يكون هذا النفع الغيبي أعلى من النفع العقلي. ولو اعتمد المسلم هذه القاعدة، بالاستناد إلى عقله فقط، ربما لا يعود هناك فرق بينه وبين غير المسلم. فإنهما قد يستويان في تعظيم النفع، لكن مع قيود بالنسبة للمسلم، وانفلات بالنسبة لغير المسلم. ثم إن المسلم إذا عظم نفعه جدا، ولكن كان هذا النفع حراما، فإنه سيعرض عنه مهما عظم فهل يتعامل المسلم بتجارة الخمور والمخدرات، وبالرشوة والقمار والربا، إذا كانت تدر عليه بالمليارات؟

الخلاصة

والخلاصة أني لا أرى بأسا في ما أفتى به المجلس الأوربي، في مسألة شراء المساكن، بقروض من المصارف التقليدية.